

CA2ΦN

CC

- Z209
FREGovernment
Publications

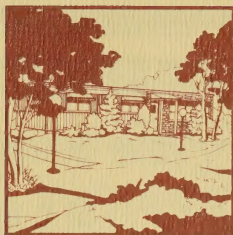
DEPOSITARY LIBRARY MATERIAL

Pochette d'information sur les maisons mobiles

La présente pochette contient des renseignements à l'intention des personnes qui désirent acheter une maison mobile ou qui en possèdent déjà une. Elle a été élaborée par les ministères de la Consommation et du Commerce, de l'Environnement, du Logement, du Procureur général, des Richesses naturelles, et du Revenu, et a pour objet de donner une vue d'ensemble de la législation, des politiques et des responsabilités provinciales en la matière. On pourra obtenir des renseignements plus détaillés auprès des divers bureaux énumérés dans la documentation ci-jointe, laquelle porte exclusivement sur les maisons mobiles et ne s'applique pas aux roulottes ou aux habitations modulaires ou préfabriquées.



Ontario



Maisons mobiles:

Protection du consommateur

Garanties sur les logements

Les acheteurs de maisons mobiles neuves vendues en Ontario sont protégés par l'**Ontario New Home Warranties Plan Act, 1976** (loi sur le plan de garantie des logements neufs). Cette loi, administrée par le Programme de garantie des logements neufs de l'HUDAC — société sans but lucratif — s'applique aux logements vendus à partir du 1^{er} janvier 1977. (On trouvera au verso la liste des bureaux compétents).

La loi ne s'applique pas aux maisons mobiles achetées sans fondations permanentes, ou qui sont installées par la suite sur fondations, si elles sont achetées ou louées de personnes autres que le constructeur/vendeur initial dûment enregistré.

Pour bénéficier des dispositions de cette loi, une maison mobile doit:

1. Être construite conformément au Code du bâtiment de l'Ontario,
2. Être placée sur des fondations permanentes,
3. Être vendue et installée sur des fondations permanentes par un constructeur ou vendeur enregistré,
4. Être vendue à des fins d'occupation permanente, et non pour une utilisation saisonnière.

Les constructeurs et vendeurs de ces maisons doivent donner une garantie d'un an certifiant qu'elles sont construites selon les règles de l'art, que les éléments de charpente et les matériaux sont exempts de vices majeurs, qu'elles sont propres à l'habitation et qu'elles sont construites conformément au Code du bâtiment de l'Ontario.

Les constructeurs et vendeurs sont tenus de remédier aux vices des matériaux et aux défauts de fabrication constatés pendant la première année d'habitation. S'ils sont financièrement incapables de payer la remise en état, c'est la société qui s'en chargera. Celle-ci versera également une indemnité pour les vices structurels majeurs constatés pendant les deuxième, troisième et cinquième années.

Législation sur la protection du consommateur

La loi sur le plan de garantie des logements neufs ne s'applique pas aux maisons mobiles de seconde main. Juridiquement, celles-ci sont considérées comme des "biens mobiliers" (biens personnels), et la protection du consommateur est alors assurée par les dispositions de certaines autres lois, comme par exemple la loi sur les pratiques commerciales, la loi sur la protection du consommateur et la loi sur les agents d'affaires et les agents immobiliers.

La loi sur les pratiques commerciales interdit et réprime au moyen de sanctions un large éventail de pratiques déloyales en matière de vente et de services au consommateur, mais elle ne couvre pas les transactions immobilières (transferts de terrains).

Aux termes de cette loi, une transaction ou un accord peut être dénoncé dans les six mois s'il a été conclu sur la base de déclarations mensongères, trompeuses, frauduleuses ou de mauvaise foi.

La loi sur la protection du consommateur régleme la vente itinérante et établit le droit de l'acheteur d'obtenir un contrat écrit expliquant clairement tous les termes de la vente chaque fois que la livraison de la marchandise, la fourniture des services ou le paiement du prix doivent avoir lieu postérieurement à la signature du contrat. Le contrat doit en outre énoncer, sans rien en omettre, les conditions de crédit accordées à l'acheteur.

La loi sur les agents d'affaires et les agents immobiliers oblige les agents et vendeurs immobiliers à se faire immatriculer et à déposer une garantie de cautionnement.

L'achat ou la location d'une maison mobile installée de façon permanente sur une parcelle, ou d'une parcelle sur laquelle on a l'intention d'installer une maison mobile, peut se faire par l'intermédiaire d'un agent immobilier. Les maisons mobiles achetées sans le terrain ne sont pas considérées comme des biens immobiliers, et il n'est pas alors nécessaire de faire appel aux services d'un agent ou d'un vendeur.



Ministère de
la Consommation
et du Commerce

Direction des communications
Ministère de la Consommation et du Commerce
9^e étage
555, rue Yonge
Toronto (Ontario)
M7A 2H6
Téléphone: (416) 965-4239

Les lois ci-dessus sont administrées par neuf Bureaux des services au consommateur, répartis dans toute la province, qui ont pour fonction de fournir des renseignements et de protéger les droits et privilèges reconnus au consommateur par la législation de l'Ontario.

Privilèges et hypothèques mobilières

La Direction de l'enregistrement de biens personnels affectés en garantie (personal property security registration – PPSR) du ministère de la Consommation et du Commerce tient un registre informatisé des biens personnels affectés en garantie d'une dette contractée en Ontario. Ce registre compte deux millions et demi d'entrées.

Toute personne qui envisage l'achat d'une maison mobile de seconde main a intérêt à s'assurer auprès de cette direction que celle qu'elle compte acquérir n'est pas grevée d'un privilège, c'est-à-dire n'a pas été affectée en garantie d'une dette. Les propriétaires d'une maison mobile doivent, avant d'acquérir un terrain, vérifier auprès du bureau provincial du cadastre de leur localité que la parcelle envisagée n'est pas grevée d'une hypothèque ou autre privilège.

En cas de vente d'une maison (ou d'une parcelle de terrain) grevée d'un privilège, la dette passe à l'acheteur et le transfert de propriété est différé jusqu'à ce que la dette soit réglée. Mais cela ne fait pas obstacle à l'entrée en jouissance du bien en question.

Les prêteurs qui acceptent l'affectation d'un bien en garantie de la dette contractée à leur égard doivent faire enregistrer le privilège auprès du ministère de la Consommation et du Commerce. Les privilèges grevant des biens personnels doivent être enregistrés auprès de la Direction du PPSR. Les privilèges grevant des terrains (avec ou sans bâtiments) doivent être enregistrés auprès de la Direction du cadastre.

Comme la situation juridique d'une maison mobile varie selon les circonstances, une garantie constituée sur un tel bien peut se trouver enregistrée dans l'une ou l'autre catégorie.

Pour un droit de 2 dollars, l'un des 48 bureaux locaux du PPSR situés dans le bureau du cadastre de chaque ville du comté ou du district peut vous indiquer si un bien est grevé d'un privilège.

Quand le propriétaire d'un parc pour maisons mobiles consent une location pour plus de sept ans, le contrat de location doit être enregistré auprès du bureau du cadastre et la maison mobile peut être utilisée comme garantie du paiement du loyer. En pareil cas, la mention de la garantie peut être inscrite au registre en regard de celle du terrain loué.

Pour les demandes de renseignements concernant l'enregistrement de biens mobiliers, il convient de s'adresser au bureau local du PPSR. Les demandes nombreuses (plus de 20 par mois) peuvent être adressées au bureau central du PPSR, 400 University Avenue, Toronto, Ont. M7A 2J5, et les droits peuvent être payés par l'intermédiaire d'un compte de dépôts.

Bureaux du plan de garantie des logements neufs de l'HUDAC

Bureau central

180-ouest, rue Bloor
Suite 702
Toronto (Ontario)
M5S 2V6
Téléphone: (416) 922-3005

Bureau régional d'Ottawa

(desservant l'Est de l'Ontario)
969, avenue Bronson
Suite 203
Ottawa (Ontario)
K1S 4G8
Téléphone: (613) 235-2300

Bureau régional de Toronto

(desservant le Centre de l'Ontario)
251, chemin Consumer
Suite 1102
Willowdale (Ontario)
Téléphone: (416) 494-4421

Bureau régional de Hamilton

(desservant les régions de Hamilton et de Niagara)
289, chemin Queenston
Suite 19
Hamilton (Ontario)
L8K 1H2
Téléphone: (416) 549-1377

Bureau régional de Kitchener

(desservant le Sud-Ouest de l'Ontario)
385, rue Frederick
Suite D
Kitchener (Ontario)
N2H 2P2
Téléphone: (519) 744-0861

Bureau régional de Thunder Bay

(desservant le Nord-Ouest de l'Ontario)
1265, rue Arthur
Thunder Bay (Ontario)
Téléphone: (807) 623-4791

Bureau régional de Sudbury

(desservant le Nord de l'Ontario)
45-est, rue Elm, Suite 310
Sudbury (Ontario)
Téléphone: (705) 674-2314



Maisons mobiles:

Considérations relatives aux services et à l'environnement

Les particuliers désireux de vivre dans un parc pour maisons mobiles feront normalement raccorder leur habitation aux réseaux d'eau et d'égouts communaux. D'une manière générale, ces réseaux doivent être approuvés par le ministère de l'Environnement avant d'être mis en place, et leur exploitation incombe soit au propriétaire du parc pour maisons mobiles, soit à l'administration municipale.

Les petits réseaux desservant cinq logements au plus sont habituellement approuvés par l'agent sanitaire local. Cette disposition s'applique aux réseaux desservant aussi bien des parcs pour maisons mobiles que des maisons mobiles construites sur des parcelles individuelles.

L'enlèvement et l'élimination des déchets solides sont la responsabilité soit de l'exploitant du parc pour maisons mobiles, soit de la municipalité. Il se peut que le règlement du parc interdise l'accumulation des ordures ménagères sur les emplacements individuels; dans ce cas des installations centrales pour le dépôt des ordures sont prévues. Lorsque le stockage sur place est autorisé, des supports spéciaux peuvent être exigés pour empêcher que les récipients ne basculent, afin d'éviter au maximum que leur contenu ne se renverse et de faciliter le nettoyage autour desdits récipients. Les propriétaires de maisons mobiles doivent s'enquérir des règles et obligations en vigueur avant de s'installer sur le terrain.

Réseau d'adduction et de distribution d'eau

Un approvisionnement accessible et suffisant en eau salubre et potable doit être assuré dans tout lotissement de maisons mobiles. Lorsqu'un réseau public d'alimentation en eau de quantité, de qualité et de pression satisfaisantes existe sur place, ou à proximité immédiate, le branchement se fera sur lui à l'exclusion de tout autre. Lorsqu'il n'existe pas d'alimentation publique en eau satisfaisante, un réseau privé agréé peut être mis en place et exploité. S'il dessert plus de cinq logements, il faut obtenir l'accord du ministère de l'Environnement.

La nécessité d'un approvisionnement en eau suffisant vaut non seulement pour les usages domestiques normaux, mais aussi pour la protection contre le feu. Celle-ci peut être assurée à l'aide du réseau d'alimentation en eau domestique ou au moyen d'un réseau distinct servant expressément à la protection contre l'incendie. En aucun cas, ces deux réseaux ne doivent être raccordés l'un à l'autre, à moins qu'ils ne soient tous les deux de qualité satisfaisante et que l'eau ne soit pas impropre à la consommation. Le réseau de distribution d'eau ne doit pas être relié à une alimentation en eau non potable ou de qualité douteuse, et il devra le cas échéant être protégé contre les risques de refoulement ou de transvasement.



Ministère
de
l'Environnement

Ontario

Renseignements complémentaires

Pour de plus amples renseignements, adressez-vous au bureau du ministère de l'Environnement de votre localité ou aux bureaux régionaux ci-après:

Bureau régional du nord-ouest

C.P. 5000
435-sud, rue James
Thunder Bay (Ontario) P7C 5G6
Téléphone: (807) 475-1205

Bureau régional du nord-est

469, rue Bouchard, Regency Mall
Sudbury (Ontario) P3E 2K8
Téléphone: (705) 522-8282

Bureau régional du sud-ouest

985-sud, rue Adelaide
London (Ontario) N6E 1V3
Téléphone: (519) 681-3600

Bureau régional du centre-ouest

140-nord, Centennial Parkway
Stoney Creek, (Ontario) L8E 3H2
Téléphone: (416) 561-7410

Bureau régional du centre

Suite 700, 150 promenade Ferrand
Don Mills (Ontario) M3C 3C3
Téléphone: (416) 424-3000

Bureau régional du sud-est

133, rue Dalton
C.P. 820
Kingston (Ontario) K7L 4X6
Téléphone: (613) 549-4000

Captage et évacuation des eaux usées

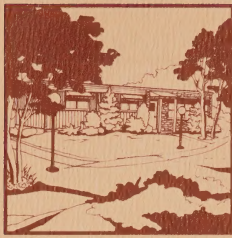
Les dispositions voulues seront prises pour empêcher le gel des conduites, et des vannes de fermeture en nombre suffisant seront installées pour isoler les sections du réseau de distribution où des problèmes pourraient se produire.

Un réseau d'égouts suffisant et salubre devra être installé dans tout lotissement de maisons mobiles pour recueillir et évacuer les eaux usées. Partout où cela sera possible, il sera raccordé à un réseau public. Lorsqu'un réseau d'égouts public satisfaisant ferait défaut, un réseau privé agréé pourra être mis en place et exploité.

Toutes les canalisations d'égouts seront placées dans des tranchées suffisamment profondes pour éviter le gel et les risques de rupture dus à la circulation, et seront séparées du réseau d'alimentation en eau du lotissement par une distance raisonnable.

Bruit et autres nuisances

En choisissant l'emplacement d'une maison mobile, renseignez-vous sur les activités et travaux se poursuivant sur les terrains adjacents ou proches qui pourraient constituer une nuisance ou une gêne. Ce serait, par exemple, d'éventuelles sources d'odeurs et/ou de bruit telles qu'exploitations agricoles, installations industrielles, routes, voies ferrées, aéroports ou autres activités ou services publics. Les effets du bruit peuvent être atténués dans une certaine mesure en prévoyant une séparation, en agissant sur l'aménagement du site et en effectuant des modifications structurales, mais les maisons mobiles n'offrent souvent que des possibilités limitées pour ce qui est de l'adoption de mesures de lutte contre le bruit.



Maisons mobiles:

Le code du bâtiment de l'Ontario

Les maisons mobiles sont des logements unifamiliaux, construits en usine et conçus pour être placés sur des fondations permanentes et raccordés aux services publics.

Les dispositions du Code du bâtiment de l'Ontario s'appliquent à toutes les maisons mobiles nouvellement construites et posées sur fondations dans la province de l'Ontario depuis le 31 décembre 1975.

Les mêmes dispositions essentielles du Code du bâtiment applicables aux logements traditionnels construits sur place s'appliquent aux maisons mobiles montées en usine.

L'acheteur d'une maison mobile peut être raisonnablement assuré qu'elle est conforme aux stipulations du Code du bâtiment de l'Ontario si elle porte l'étiquette CSA ou ACNOR.

Cette marque confirme que la maison mobile a été inspectée à l'usine pour vérification de sa conformité à la norme CSA-ACNOR. Cette inspection ne porte pas sur l'acheminement jusqu'à destination, ni sur l'installation sur les fondations.

Logiquement, c'est le concessionnaire qui s'occupe de l'installation de la maison mobile sur une assise permanente et du raccordement aux services publics.

Le Code du bâtiment contient divers passages se rapportant aux constructions de moins de 14 pieds de large, c'est-à-dire essentiellement les maisons mobiles. Par exemple, il prévoit des exigences spéciales en matière d'ancrage ou d'immobilisation destinées à éviter les dégâts que subiraient les maisons mobiles au cas où elles se déplaceraient ou se renverseraient sous la poussée du vent.

Les semelles et les fondations pour maisons mobiles doivent être conçues et construites de la même façon que pour des logements traditionnels construits à demeure. Les autres possibilités sont: dalles en béton si le sol est en pente, piliers de maçonnerie ou fondations continues sur toute la périphérie.

Pour la protection contre le feu, des produits répertoriés du type détecteur de combustion, ou des détecteurs du type autonome avec signal d'alarme, audibles dans les chambres à coucher, doivent être montés sur le plafond entre les chambres et le reste de l'habitation.

Les stipulations générales du Code du bâtiment de l'Ontario relatives aux issues, aux fondations et à l'isolation s'appliquent aussi bien aux maisons mobiles qu'aux logements construits à demeure, et les deux catégories d'habitations doivent être conçues et construites de façon à s'y conformer.



Ontario

Ministère de
la Consommation
et du Commerce

Direction des communications
Ministère de la Consommation et du Commerce
9^e étage
555, rue Yonge
Toronto (Ontario) M7A 2H6
Téléphone: (416) 965-4239



Maisons mobiles:

Choix de l'emplacement et règles de zonage

On trouvera ci-après quelques renseignements sur les questions les plus fréquemment posées à propos des maisons mobiles:

Où puis-je mettre ma maison mobile?

Certaines municipalités acceptent les maisons mobiles dans des parcs pour maisons mobiles, mais non sur des parcelles individuelles. La décision appartient à la municipalité.

Si vous songez à acheter une maison mobile, assurez-vous au préalable qu'un emplacement vous a été réservé. Renseignez-vous auprès du concessionnaire de maisons mobiles et de la municipalité.

Si vous possédez déjà une maison mobile, renseignez-vous auprès de la municipalité où vous souhaitez résider pour savoir si les maisons mobiles y sont autorisées.

Un parc pour maisons est-il assujéti à des règles de zonage?

À compter du 1^{er} juin 1977, l'installation de plus d'une maison mobile sur un terrain est interdite en vertu du Planning Act (loi sur l'aménagement du territoire) à moins qu'elle ne soit expressément autorisée par un règlement local de zonage.

L'objet de cette disposition est d'empêcher l'aménagement de parcs pour maisons mobiles dans les zones rurales où les municipalités ne disposent pas de contrôles et de règlements appropriés en matière de zonage.

Qu'est-ce qu'un "contrat d'aménagement"? Me concerne-t-il en tant que propriétaire de maison mobile?

La municipalité exige habituellement du promoteur d'un parc pour maisons mobiles qu'il signe un "contrat d'aménagement".

Un tel contrat a pour objet de préciser qui est responsable de la construction, de l'entretien et des services. Il peut aussi porter sur d'autres questions, comme les normes de construction, l'évaluation foncière et l'imposition.

Un contrat d'aménagement n'offre pas d'avantages directs aux résidents du parc. Cependant, lorsque la municipalité a exigé la signature d'un contrat d'aménagement, il y a plus de chances qu'on se soit livré à une planification préalable suffisante, ce qui peut offrir certains avantages indirects, tels que l'application de meilleures normes de construction et d'entretien et le dégagement d'espaces libres suffisants.

Si le propriétaire d'une maison mobile laisse son logement se détériorer, la municipalité peut-elle l'obliger à le remettre en état?

Oui. En vertu de la loi sur l'aménagement du territoire, une municipalité est habilitée à promulguer un règlement prescrivant certaines normes en matière d'entretien et d'occupation de biens fonciers, y compris les maisons mobiles. De plus, une municipalité peut interdire l'usage de tout bien foncier qui n'est pas conforme aux normes prescrites.



Ministère du
Logement

Ontario

Pour toute demande de renseignements sur le logement, s'adresser à la Direction des Services consultatifs sur la planification communautaire

Siège:
Direction des services consultatifs
sur la planification communautaire
Queen's Park
Toronto (Ontario) M7A 1N3
Téléphone: (416) 965-3352

Bureaux régionaux:

Région du Centre:
Direction des services consultatifs
sur la planification communautaire
47-est, avenue Sheppard
Willowdale (Ontario) M7A 1N3
Téléphone: (416) 226-1851 ou 226-1855

Région du Sud-Est:
Direction des services consultatifs
sur la planification communautaire
244, rue Rideau
Ottawa (Ontario) K1N 5Y3
Téléphone: (613) 233-9301

Région du Sud-Ouest:
Direction des services consultatifs
sur la planification communautaire
495, rue Richmond
London (Ontario) N6A 5A9
Téléphone: (519) 673-1611

Région du Nord-Est:
Direction des services consultatifs
sur la planification communautaire
758-ouest, boul. LaSalle
Sudbury (Ontario) P3A 4V4
Téléphone: (705) 560-0120

Région du Nord-Ouest:
Direction des services consultatifs
sur la planification communautaire
435-sud, rue James
Thunder Bay (Ontario) P7C 5G6
Téléphone: (807) 475-1651



Maisons Mobiles:

Sur des terres de la couronne

Si vous avez obtenu de la Couronne une parcelle à usage résidentiel dans un périmètre municipal, ou un emplacement de loisirs à l'intérieur d'une subdivision établie, l'installation d'une maison mobile peut constituer une solution intéressante aux aménagements stipulés dans les conditions de location ou de vente. Cependant, pour conserver le contrôle sur les terres de la Couronne en Ontario, le ministère des Richesses naturelles exige que les conditions et prescriptions ci-après soient strictement respectées.

Une maison mobile

1. Ne peut être installée que sur une parcelle ayant un accès direct à un chemin public n'ien entretenu;
2. Doit avoir au moins 320 pieds carrés de surface intérieure, à l'exclusion de toute construction annexe autorisée;
3. Doit être posée sur une fondation appropriée et lui être ancrée; cette fondation sera faite de béton coulé ou de blocs de béton cimentés, et le train de roulement aura été entièrement enlevé;
4. Doit être conforme aux prescriptions du Code du bâtiment de l'Ontario;
5. Le cas échéant, les constructions annexes doivent être conformes aux prescriptions des règlements de zonage locaux.

Toute construction annexe ou adjonction autorisée dans l'acte de concession du terrain doit avoir une finition extérieure de qualité identique ou supérieure à celle de la maison mobile et satisfaire aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario.

Dans ce contexte, l'expression "maison mobile" s'entend d'une unité d'habitation familiale, construite en usine selon les normes CSA-ACNOR, et conçue pour être déplacée sur roues mais non à la manière d'un véhicule de loisirs. Cette définition exclut les voitures de chemin de fer et de tramway, les autobus, les véhicules de camping, les fourgonnettes des fuselages d'avion et les bateaux-maisons.

Dans les régions où il n'y a pas de possibilité de raccordement aux réseaux d'approvisionnement en eau et d'égouts, il est permis d'installer un système individuel d'évacuation des eaux usées, à condition que le sol soit capable de les absorber dans des conditions de salubrité satisfaisantes. Le type de système d'évacuation des eaux usées à utiliser est déterminé par le ministère de l'Environnement.



Ministère des
Richesses
naturelles

Ontario

Direction de l'administration du territoire
Section des terres publiques
Ministère des Richesses naturelles
Bureau 1301, édifice Whitney
Queen's Park
M7A 1W3
Téléphone: (416) 965-4507



Maisons mobiles:

Évaluation foncière et taxes

Évaluation foncière des maisons mobiles

Les maisons mobiles installées de façon permanente font l'objet d'une évaluation foncière et sont assujetties à l'impôt foncier. Aux fins de l'évaluation foncière, l'installation est présumée permanente si le train de roulement a été enlevé. Cette présomption est renforcée par l'existence de fondations ou d'un soubassement, le raccordement aux services publics, l'aménagement paysager et la clôture des abords, de même que par la présence d'un porche, de constructions adjacentes ou d'un sous-sol aménagé.

Taxe de vente au détail

Les maisons mobiles neuves de "simple largeur" ou de "double largeur", au sens de la norme CSA-ACNOR Z240, qui sont achetées pour servir d'habitation sont assujetties à la taxe sur la vente au détail, mais sur 50% seulement du prix fixé par le vendeur, frais de livraison compris.

Les maisons mobiles neuves qui ne remplissent pas ces conditions sont assujetties à une taxe perçue sur la totalité du prix de vente au taux de 7%; la taxe est à la charge de l'acheteur.

Aucune taxe n'est perçue sur les frais d'installation.

Dans la plupart des cas, l'achat d'une maison mobile de seconde main est exonéré de la taxe.

Les maisons mobiles de seconde main qui sont achetées en état d'être occupées sont exonérées de la taxe, qu'elles correspondent ou non aux normes CSA-ACNOR.

Les maisons mobiles achetées de seconde main qui ne sont pas immédiatement habitables sont également exonérées de la taxe sur la vente au détail, à condition:

- a) qu'elles satisfassent à la norme CSA-ACNOR Z240;
- b) qu'elles aient été précédemment vendues en Ontario; et
- c) qu'elles aient été précédemment utilisées à des fins d'habitation.

Dans les autres cas, les maisons mobiles achetées de seconde main sont soumises à la taxe, au taux en vigueur, sur la totalité du prix d'achat. La taxe est à la charge de l'acheteur.

Pour le mobilier non fixé aux parois et pour les appareils ménagers achetés en même temps qu'une maison mobile neuve ou de seconde main, la taxe s'applique à la totalité du prix d'achat, quel que soit le régime auquel la maison elle-même est soumise.

Crédit d'impôt foncier

Aux fins du calcul du crédit d'impôt foncier, les maisons mobiles sont considérées comme les autres immeubles à usage résidentiel.

Impôt sur le transfert des biens fonciers

Aucun impôt sur le transfert des biens fonciers ne s'applique à l'achat d'une maison mobile vendue sans le terrain. Lorsqu'un résident du Canada achète en même temps une maison mobile et le terrain sur lequel elle est située, l'impôt sur le transfert des biens fonciers est perçu à l'enregistrement de l'acte, au taux de 0.3% sur la fraction du prix n'excédant pas 35,000 dollars, et au taux de 0.6% sur la fraction du prix supérieure à ce montant.

Lorsque l'acheteur n'est pas un résident du Canada, le taux de l'impôt est de 20%.

Impôt sur la spéculation foncière

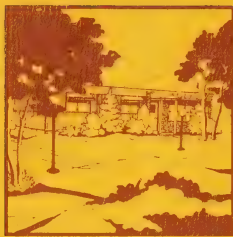
Aucun impôt sur la spéculation foncière ne s'applique à la vente d'une maison mobile si le terrain sur lequel elle est située n'est pas compris dans la vente. Si le terrain est compris, le vendeur pourrait avoir à acquitter cet impôt. Cependant, il en serait probablement exempté en application des règlements relatifs aux propriétés foncières servant de résidence principale ou de principale habitation affectée aux loisirs.



Ontario

Ministère
du
Revenu

Direction des Communications
Ministère du Revenu
77-ouest, rue Bloor
Toronto (Ontario)
Téléphone: (416) 965-2099



Maisons mobiles:

Révision des loyers

Les maisons mobiles utilisées à des fins d'habitation sont assujetties à la même législation ontarienne en matière de révision des loyers que les maisons et appartements de type classique. Aux termes du Residential Premises Rent Review Act, 1975 (loi de 1975 sur la révision des loyers des locaux d'habitation) —modifié de façon à demeurer en vigueur jusqu'au 31 décembre 1978—on entend par maison mobile:

“Tout logement qui est conçu pour être déplacé, et est construit ou fabriqué pour servir de résidence permanente à une ou plusieurs personnes; cette définition exclut les roulottes, tentes-roulottes et autres remorques”.

La révision de loyer porte sur le “terrain servant d'emplacement à une maison mobile utilisée à des fins d'habitation.

Un propriétaire qui désire augmenter le loyer dans une proportion supérieure au pourcentage établi par rapport au loyer légalement perçu antérieurement est tenu de justifier sa demande devant un agent de révision des loyers. Un locataire qui conteste toute augmentation de loyer—y compris une augmentation inférieure au pourcentage établi—peut exiger du propriétaire qu'il justifie l'augmentation.

Un propriétaire ou un locataire mécontent du loyer prescrit par un agent de révision des loyers peut faire appel de la décision auprès du Conseil de révision des loyers domiciliaires, qui entend alors de nouveau tous les témoignages et dépositions.

Un propriétaire doit donner par écrit au locataire les raisons de toute augmentation de loyer proposée, en même temps que le préavis d'augmentation remis 90 jours à l'avance.

Est considéré comme un délit le fait d'imposer ou de chercher à imposer plus d'une augmentation de loyer au cours d'une période de 12 mois, de percevoir un loyer supérieur au montant prescrit par l'agent de révision des loyers ou le conseil, ou de refuser de déposer une demande après en avoir reçu l'ordre de l'agent de révision des loyers.

Pour plus de renseignements, consultez le bureau de révision des loyers de votre localité.



Ministère de
la Consommation
et du Commerce

Direction des Communications
Ministère de la consommation et du commerce
9^e étage
555, rue Yonge
Toronto (Ontario) M7A 2H6
Téléphone: (416) 965-4239



Maisons mobiles:

Loi des propriétaires et des locataires

Toutes les dispositions pertinentes de la quatrième partie du Landlord and Tenant Act (loi des propriétaires et des locataires) s'appliquent aussi aux propriétaires de parcs pour maisons mobiles et aux propriétaires de maisons mobiles (mais non de roulottes ou de tentes-roulottes) qui louent un emplacement dans un parc. C'est par référence à cette loi que l'on doit interpréter et appliquer la loi. En outre, certaines de ses dispositions concernent expressément les parcs pour maisons mobiles et prévoient notamment que le locataire d'un emplacement peut vendre, louer ou aliéner de toute autre manière sa maison mobile, même si celle-ci demeure dans le parc. Le propriétaire du parc peut cependant, dans le contrat de location, se réserver le droit d'approuver un nouveau locataire. Il ne peut refuser arbitrairement ou sans raison valable son agrément à l'acquéreur d'une maison mobile qui désire demeurer dans le parc comme locataire. Il n'est autorisé à percevoir qu'une somme correspondant aux frais qu'il a pu raisonnablement encourir pour signifier son accord. Tout litige au sujet du consentement à fournir par le propriétaire peut être porté devant un magistrat de la cour de comté ou de district.

Sauf convention écrite à cet effet, le propriétaire du parc n'est pas habilité à agir en qualité d'agent du locataire pour la vente, la location ou l'aliénation de la maison mobile appartenant à ce dernier.

Le propriétaire n'est pas autorisé à percevoir de droits à l'occasion de l'entrée et de l'installation dans le parc d'une maison mobile ou de son enlèvement et de sa sortie, ni en contrepartie de l'agrément qu'il peut signifier à un locataire éventuel, si ce n'est pour recouvrer le montant de dépenses justifiées.

Le propriétaire ne peut pas restreindre le droit du locataire de se procurer des biens et des services auprès du fournisseur de son choix. Il peut cependant fixer des normes raisonnables concernant l'équipement des maisons mobiles.

Le propriétaire est tenu d'assurer l'enlèvement des ordures et le déblayage de la neige et d'entretenir les chemins et les équipements de service à l'intérieur du parc pour maisons mobiles. Les locataires peuvent

recourir à la cour de comté ou de district pour faire ordonner l'exécution de ces obligations.

N'oubliez pas que l'acquisition d'une maison mobile est un investissement important. Un contrat de location écrit est un moyen d'en assurer la protection. Un certain nombre de municipalités ont créé des **bureaux de consultation propriétaires et locataires** (Landlord and Tenant Advisory Bureaus). En voici la liste:

L'Administrateur
Bureau de consultation propriétaires et locataires
Hôtel de ville
Windsor (Ontario)

Bureau de consultation propriétaires et locataires
Hôtel de ville
100, rue Wellington
Brantford (Ontario)

L'Administrateur
Bureau de consultation propriétaires et locataires
Hôtel de ville
Hamilton (Ontario)

Bureau de consultation propriétaires et locataires
1, promenade City Centre
Mississauga (Ontario)

Bureau de consultation propriétaires et locataires
1137, rue Wellington
Ottawa (Ontario)

Bureau de consultation propriétaires et locataires
67-est, rue Adelaide
3^e étage
Toronto (Ontario)

Bureau de consultation propriétaires et locataires
a/s Contentieux
Municipalité régionale de Waterloo
8^e étage
Centre Marsland
Waterloo (Ontario)

Bureau de consultation propriétaires et locataires
Hôtel de ville
Sarnia (Ontario)



Ministère du
Procureur
général

Pour protéger vos intérêts, il se peut qu'il vous faille obtenir des documents signés de la part du constructeur et/ou du vendeur et du propriétaire d'un parc pour maisons mobiles ou d'un autre terrain.

Si la maison est enregistrée au titre du Plan de garantie des logements neufs de l'Ontario, un certificat d'achèvement et de prise de possession doit être établi après inspection par le constructeur comme par l'acheteur. Tout défaut porté sur ce certificat doit être rectifié dans un délai raisonnable. Le nom et l'adresse de la personne habilitée à prendre acte des réclamations doivent également être indiqués.

Ne signez rien et ne versez rien tant que les garanties écrites, les baux, les contrats et tous autres documents pertinents ne seront pas en votre possession et n'auront pas été examinés, de préférence par votre avocat.

Vérifiez les points suivants:

- ☐ La maison mobile est-elle conforme au Code du bâtiment de l'Ontario?
- ☐ La fondation satisfait-elle aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario?
- ☐ Quelles sont les garanties fournies par le constructeur sur le bâtiment lui-même et sur l'équipement intérieur?
- ☐ Y a-t-il un emplacement jugé satisfaisant pour l'installation de la maison mobile?
- ☐ Cet emplacement répond-il aux règles édictées par la municipalité en matière de zonage?
- ☐ Les dimensions du terrain sont-elles suffisantes, compte tenu de celles de la maison mobile?
- ☐ Êtes-vous propriétaire du terrain ou allez-vous le louer?
- ☐ Si vous êtes locataire du terrain, avez-vous passé un contrat de location avec le propriétaire?
- ☐ Les services publics sont-ils suffisants?

Si vous comptez vous établir dans un parc pour maisons mobiles, renseignez-vous sur:

- Les équipements et installations pour les loisirs
- Les établissements scolaires
- Les espaces libres
- Les transports en commun
- L'aménagement paysager
- Les aires de stationnement

Renseignez-vous avant d'acheter

L'achat d'une maison mobile représente un gros investissement, et l'acheteur éventuel a intérêt à obtenir le maximum de renseignements avant de prendre une décision.

Avant d'acheter une maison mobile, assurez-vous de la qualité de la maison et des appareils qu'elle contient.

L'emplacement

Les maisons mobiles peuvent coûter cher à déplacer, leur transport ne pouvant se faire que par camions à remorques spéciales ou même par chemin de fer. Les propriétaires déménagent rarement d'un placement à un autre. Par conséquent, les baux à court terme et autres arrangements de durée limitée régissant l'usage des installations et services publics locaux peuvent s'avérer peu satisfaisants.

Les acheteurs de maisons mobiles qui ont l'intention de s'établir dans un parc pour maisons mobiles devraient s'informer dans le détail des équipements existants en interrogeant des résidents de la localité. Quels sont les droits, privilèges et responsabilités touchant l'installation, la location du terrain, l'usage des services publics, le paiement des impôts, l'assurance, et la réglementation concernant les enfants, les animaux familiers et les automobiles?

L'habitation relève-t-elle du New Home Warranty Plan Act (loi sur le Plan de garantie des logements neufs)? Dans l'affirmative, quel est le numéro d'enregistrement de la maison mobile considérée? La loi exige en effet l'immatriculation de toute maison mobile neuve répondant aux conditions indiquées sur le feuillet explicatif traitant des garanties, ainsi que l'immatriculation distincte du constructeur. Le numéro d'enregistrement peut être communiqué sur demande par le constructeur/vendeur ou être vérifié auprès de l'un des bureaux du Plan établis en Ontario, dont la liste figure sur le même feuillet explicatif qui est inséré dans la pochette.

Si une garantie est offerte en vertu de la loi sur les logements neufs, à qui — constructeur ou vendeur — incombe-t-il de l'honorer? L'un ou l'autre est-il immatriculé auprès du Plan ontarien de garantie des logements neufs?

- La maison porte-t-elle l'étiquette CSA-ACNOR?
- Les appareils qu'elle contient portent-ils l'étiquette CSA-ACNOR?
- Existe-t-il des garanties écrites pour la maison ou les appareils?
- Sont-elles applicables en Ontario?